Semenda Sdn Bhd dan satu lagi lwn CD Anugerah Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (SEREMBAN) — GUAMAN SIVIL NO 22 – 101 TAHUN 1998
SULAIMAN DAUD H
4 DECEMBER 2006

Profesyen Undang-Undang — Akujanji peguamcara — Tafsiran akujanji — Pemberian akujanji bagi pihak anak guam untuk mengemukakan baki harga jualan — Sama ada akujanji adalah akujanji peguamcara sendiri atau anak guamnya

Plaintif menuntut terhadap kedua-dua defendan jumlah wang sebanyak RM540,000 yang merupakan baki wang harga beli hartanah dan terhadap defendan kedua ganti rugi pemungkiran akujanji. Dalam satu urusan jual beli, plaintif pertama diwakili oleh peguamnya plaintif kedua, manakala defendan kedua bertindak sebagai peguam defendan pertama. Melalui surat bertarikh 5 Februari 1998 defendan kedua, selaku peguamcara defendan pertama telah meminta daripada plaintif kedua dokumen hak milik asal tanah tersebut berserta dengan surat izin memindahmilik bagi maksud perserahan ke Pejabat Tanah serta memberi akujanji bagi pihak anak guamnya untuk mengemukakan baki harga jualan itu dalam tempoh tiga minggu. Melalui surat bertarikh 6 Februari 1998 plaintif kedua telah mengemukakan kepada defendan kedua dokumen hak milik serta surat izin tersebut. Apabila pihak defendan gagal mengemukakan baki harga jualan itu dalam tempoh tiga minggu yang ditetapkan, plaintif kedua melalui surat bertarikh 18 Mac 1998 telah menuntut bayaran jumlah tersebut dan seterusnya melalui surat bertarikh 9 April 1998, pihak plaintif telah menamatkan perjanjian jual beli tanah tersebut. Berkenaan dengan akujanji tersebut, peguam terpelajar defendan menegaskan bahawa akujanji yang dipersoalkan ini tidak diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi suatu akujanji yang diberikan bagi pihak anak guamnya, defendan pertama. Peguam terpelajar plaintif menghujahkan bahawa terma-terma dalam surat defendan kedua bertarikh 5 Februari 1998 tersebut jelas menunjukkan bahawa akujanji tersebut adalah akujanji defendan kedua sendiri dan bukan akujanji anak guamnya.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif terhadap defendan kedua dengan kos:

(1) Fakta kes jelas menunjukkan pihak-pihak sedar bahawa akujanji tersebut telah diberikan bagi mengatasi Fasal 5.3 dan 6.2 perjanjian jual beli tanah berkenaan yang menetapkan bahawa dokumen-dokumen tersebut hanya akan diserahkan oleh peguamcara piaintif pertama kepada peguamcara defendan pertama setelah penerimaan baki harga belian. Oleh itu, plaintif kedua selaku peguamcara plaintif pertama sepatutnya mengetahui semasa akujanji tersebut diberikan baki harga jualan itu masih belum berada dalam tangan defendan kedua yang menyebabkan defendan kedua mengeluarkan akujanji yang dimaksudkan bagi pihak anak guamnya (lihat perenggan 17).

(2) Defendan kedua memang menyedari hakikat ini. Dia tidak boleh memberikan apa-apa akujanji atas sifatnya sendiri bagi pembayaran wang yang masih belum berada di tangannya. Oleh itu, defendan kedua telah dengan betul menyatakan dalam surat tersebut bahawa mereka memberikan akujanji untuk membuat bayaran tersebut bagi pihak anak guamnya. Dengan lain-lain perkataan akujanji yang diberikan oleh defendan kedua dalam surat yang dimaksudkan itu tidaklah merupakan akujanji mereka sendiri tetapi telah diberikan sebagai ejen anak guamnya. Akujanji yang diberikannya itu adalah tertakluk kepada pembayaran jumlah tersebut oleh klien mereka. Defendan kedua akan hanya boleh dipertanggungkan di bawah akujanji yang diberikan itu jika wang tersebut telah berada dalam tangannya tetapi gagal menyerahkannya kepada pihak plaintif (lihat perenggan 18).

[English summary

The plaintiffs claimed against the two defendants the sum of RM540,000 being the balance purchase price of a property and against the second defendant for damages for breach of an undertaking. In a sale and purchase property, the first plaintiff was represented by his solicitor, the second defendant represented the first defendant as his solicitor. By a letter of 5 February 1998 the second defendant as solicitors for the first defendant requested from the second plaintiff original documents of titles to the land with a letter of consent to transfer for the purpose of presenting to the Land Office and an undertaking on behalf of their client to release the balance of purchase price within three weeks. By a letter of 6 February 1998 the second plaintiff presented the second defendant with documents of titles and the said consent letter. When the defendant failed to release the balance of purchase price within three weeks as stated, the second plaintiff by a letter of 18 March 1998 demanded the payment and later vide a letter dated 9 April 1998, the plaintiff terminated the sale and purchase agreement. In relation to the said undertaking, the learned counsel for the defendant asserted that the undertaking in question was not given by the second defendant on its own nature but an undertaking given on behalf of its client, the first defendant. The learned counsel for the plaintiff submitted that the terms in the second defendant's letter dated 5 February 1998 clearly showed that the said undertaking was an undertaking by the second defendant and not an undertaking by their client.

Held, dismissing the plaintiffs' claim against the second defendant with costs:

(1) The fact of the case clearly showed that the parties are aware that the said undertaking was given to overcome clauses 5.3 and 6.2 of the sale and purchase agreement where it was stated that the said documents will only be released by the first plaintiff to the first defendant's counsel after the receipt of the balance of purchase price. Therefore, the second plaintiff, as the counsel for the first plaintiff, should have known at the time when the undertaking was given the balance purchase price has yet to be in the hands of the second defendant that caused them to issue the said undertaking on behalf of their clients (see para 17).

(2) The second defendant was aware of this fact. They are unable to give any undertaking on its own nature for the payment of money yet to be obtained. Therefore the second defendant was correct to state in their letter that they gave an undertaking to make the payment on behalf of their client. In other words, the undertaking given by the second defendant in their letter was not their own undertaking but was given as an agent of their client. The undertaking given was subjected to the said payment by their client. The second defendant can only be held responsible for the undertaking if the said money was in their hands but they failed to hand it to the plaintiff (see para 18).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai tafsiran akujanji, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2002 Reissue) perenggan 2039–2040.

Kes-kes yang dirujuk

Seah Choon Chye v Saraswathy Devi [1971] 1 MLJ 112 (dirujuk)

Syarikat Jengka Sdn Bhd v Tri-Trade Properties (M) Sdn Bhd [1988] 3 MLJ 163 (dirujuk)

Manian Raju (Gunaretnam & Co) bagi pihak plaintif.

Ashok K Rama (V Krishnan bersama beliau) (Abu Talib Shahrom & Zahari) bagi pihak defendan kedua.

Sulaiman Daud J:

[1] Dalam tindakan ini, plaintif menuntut terhadap kedua-dua defendan secara bersesama dan berasingan relif-relif yang berikut, iaitu:

(a) terhadap defendan-defendan secara bersesama dan berasingan:

(i) jumlah wang sebanyak RM540,000 yang merupakan baki wang harga beli hartanah;

(ii) faedah ke atasnya pada kadar 10% setahun dihitung secara harian daripada tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut hingga penjelasan sepenuhnya; dan

(b) terhadap defendan pertama:

(i) gantirugi untuk fraud;

(c) terhadap defendan kedua

(i) gantirugi pemungkiran akujanji;

(ii) gantirugi untuk fraud.

[2] Mereka turut menuntut faedah dan kos.

[3] Di peringkat ini perlu dijelaskan bahawa plaintif kedua pada asalnya adalah defendan kedua dalam tindakan ini. Berikutannya plaintif telah meminda writ saman dan pliding mereka dengan menjadikan defendan kedua sebagai plaintif kedua. Pihak plaintif juga telah memperolehi penghakiman ingkar terhadap defendan pertama.

[4] Plaintif pertama adalah pemilik berdaftar sekeping tanah yang dipegang di bawah H S (D) 72032, P T No 13278, Mukim Ampangan, Daerah Seremban ('tanah tersebut'). Melalui suatu surat kuasa wakil yang diberikan oleh plaintif pertama kepada Dandarawai Sdn Bhd, syarikat itu telah memasuki suatu perjanjian jual beli dengan defendan pertama bagi pembelian tanah tersebut. Dalam urusan jual beli itu plaintif pertama diwakili oleh peguamnya plaintif kedua manakala defendan kedua bertindak sebagai peguam defendan pertama.

[5] Harga belian tanah tersebut adalah RM600,000 yang mana RM60,000, iaitu deposit 10% telahpun dibayar oleh defendan pertama pada masa perjanjian ditandatangani. Hal-hal yang menyentuh tentang jagaan dokumen hak milik tanah tersebut dan penyerahannya daripada penjual kepada pembeli dinyatakan dalam Fasal 5.3 Perjanjian dan adalah seperti berikut:

> 5.3 Upon the execution of this Agreement, the vendor shall deposit the original document of title, current quit rent receipts, assessment receipts (hereinafter referred to as 'the documents') with the vendor's solicitors for custody. The vendor's solicitor is irrevocably authorized to forward the documents to the purchaser's solicitors for registration after the purchaser paying the balance purchase price.

[6] Melalui surat bertarikh 5 Februari 1998, defendan kedua selaku peguamcara defendan pertama telah meminta daripada plaintif kedua dokumen hakmilik asal tanah tersebut berserta dengan 'surat izin memindahmilik bagi maksud perserahan ke Pejabat Tanah. Kandungan surat tersebut setakat yang relevan adalah seperti berikut:

> Dear Sir,
>
> SALE AND PURCHASE OF PROPERTY HELD UNDER H S (D)72032,
>
> P T NO 13278 MUKIM OF AMPANGAN
>
> VENDOR: DANDARAW1 SDN BHD
>
> We refer to the teleconversation between Encik Saparudin and our Puan Hairolnisah of even date.
>
> Kindly forward to us the original issue of title No H S (D) 72032 P T No 13278 MUKIM AMPANGAN together with the original Letter of Consent to Transfer for presentation purposes at the relevant Land Office. With regards to the foregoing, we undertake on behalf of our Client to release to you the balance of purchase price of the above property within three (3) weeks from the date of presentation of the Transfer.
>
> We further confirm that we have obtained the consent to charge of the said property.

[7] Berikutannya melalui surat bertarikh 6 Februari 1998, plaintif kedua telah mengemukakan kepada defendan kedua dokumen hakmilik serta surat izin yang dimaksudkan ('dokumen-dokumen tersebut'). Kandungan surat tersebut setakat yang relevan adalah seperti berikut:

> Dear Sir
>
> SALE AND PURCHASE OF PROPERTY HELD UNDER
>
> H S (D) 72032, P T NO 13278 MUKIM OF AMPANGAN
>
> VENDOR: DANDARAWI SDN BHD
>
> PURCHASER: CD ANUGERAH SDN BHD
>
> We refer to your letter dated 5 February 1997 with regard to the above captioned matter.
>
> We are please to forward herewith the original issue document of title for the above captioned property and the original consent letter from Pejabat Setiausaha Kerajaan, Negeri Sembilan, Darul Khusus.
>
> Kindly take note that the aforesaid documents are forwarded to your good selves for presentation purposes at the relevant Land Office and UPON your undertaking to release to us the balance purchase price of the above property within three weeks from the date of presentation of the transfer and UPON your clients undertaking to pay the interest for late payment calculated at 10% daily interest from the date of receipt of consent to transfer on 11th December 1997 till date of full settlement.

[8] Dokumen-dokumen tersebut akhimya telah dihantarserah di pejabat tanah pada 24 Februari 1998. Apabila pihak defendan gagal mengemukakan baki harga jualan itu dalam tempoh tiga minggu yang ditetapkan, plaintif kedua melalui surat bertarikh 18 Mac 1998 telah menuntut bayaran jumlah tersebut daripada defendan kedua berdasarkan akujanji bertarikh 5 Februari 1998 itu. Defendan kedua telah menjawab surat tersebut di atas pada tarikh yang sama dan setakat yang relevan dengan akujanji tersebut adalah seperti berikut:

> We wish to confirm that until to date, we have yet to receive the balance purchase price of RM540,000 from our client.
>
> With regard to the undertaking as contained in our letter dated 5 February 1998, we wish to highlight that such undertaking was given on behalf of our client, and not from our firm. Notwithstanding aforesaid, we assure you that we are doing our utmost to settle the matter...

[9] Selanjutnya melalui surat bertarikh 19 Mac 1988 defendan kedua memberitahu plaintif kedua bahawa anak guamnya telahpun menyerahkan cek bernilai RM540,000 untuk dibayar kepada plaintif pertama dan berjanji akan menyerahkan cek tersebut kepada plaintif kedua atas arahan anak guamnya. Namun tiada penyerahan cek tersebut dibuat kepada pihak plaintif. Berikutannya melalui surat bertarikh 31 Mac 1998, defendan pertama telah menghantar terus kepada plaintif kedua sekeping cek bernilai RM229,000 sebagai bayaran sebahagian harga jualan tanah tersebut tetapi bagaimanapun cek tersebut telah tidak dapat dijelaskan dan dikembalikan oleh bank kepada pihak plaintif.

[10] Seterusnya melalui surat bertarikh 9 April 1998, pihak plaintif telah menamatkan perjanjian jual beli tanah tersebut dan menuntut pengembalian

A dokumen hakmilik dan surat izin yang berkenaan. Pada tarikh itu kedua-dua dokumen tersebut telahpun diserahkan kepada Pejabat Tanah yang meneruskan dengan pindahmilik dan gadaian tanah tersebut.

[11] Adalah diperhatikan di sini walaupun pihak plaintif telah mengasaskan
B tuntutannya terhadap defendan kedua atas fraud dan kemungkiran akujanji tetapi saya mendapati daripada keterangan dan penghujahan yang dikemukakan, mereka hanya memberi tumpuan kepada kemungkiran akujanji sahaja.

[12] Berkenaan dengan akujanji tersebut, peguam terpelajar defendan menegaskan
C bahawa akujanji yang dipersoalkan ini tidak diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi suatu akujanji yang diberikan bagi pihak anak guamnya, defendan pertama. Dengan yang demikian menurut beliau akujanji tersebut tidaklah boleh dikuatkuasakan terhadap defendan kedua atas sifat sedemikian.

[13] Sebagai alternatifnya, mereka turut menghujahkan jikapun akujanji tersebut
D diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi mereka telah terlepas daripada apa-apa obligasi atas beberapa alasan yang diberikan, iaitu pertama obligasi mereka dibawah akujanji tersebut turut terhenti dengan penamatan perjanjian tersebut dan tindakan plaintif berurusan terus dengan defendan pertama. Peguam terpelajar plaintif pula menghujahkan sebaliknya.

E

[14] Sama ada sesuatu akujanji yang diberikan itu merupakan akujanji persendirian atau selainnya adalah suatu soal fakta. Pada prinsip amnya, akujanji yang diberikan oleh seseorang peguam hendaklah diberikan oleh peguam itu sendiri dan bukan hanya sekadar seorang ejen bagi pihak anak guamnya. la mestilah
F diberikan atas sifat profesionnya sebagai seorang peguam dan tidak atas sifat persendiriannya (lihat *Seah Choon Chye v Saraswathy Devi* [1971] 1 MLJ 112 dan Halsbury's Laws of England (*3rd Ed*) Vol 36 at p 195). Prinsip am ini juga telah dijelaskan dalam *Tan Yock Lin*, *The Law of Advocates and Solicitors in Singapore and West Malaysia, (2nd Ed)* di ms 638 seperti berikut:

G > The two principal conditions prescribed for the invocation of this jurisdiction are that the undertaking must have been given by the solicitor personally, and not as agent for his client, and in his capacity as solicitor.

[15] Dalam *Syarikat Jengka Sdn Bhd v Tri-Trade Properties (M) Sdn Bhd & Anor*
H [1988] 3 MLJ 163, plaintif telah menuntut terhadap defendan kedua berdasarkan suatu akujanji untuk membayar bagi pihak anak guamnya sejumlah wang yang masih terhutang kepada plaintif bagi pembelian barangan yang dijual dan diserahkan. Mahkamah telah menolak permohonan plaintif untuk membatalkan pembelaan defendan yang menafikan bertanggungan di bawah akujanji tersebut.

I

[16] Berbalik kepada akujanji sekarang ini, peguam terpelajar plaintif menghujahkan bahawa terma-terma dalam surat defendan kedua bertarikh 5 Februari 1998 tersebut jelas menunjukkan bahawa akujanji tersebut adalah akujanji defendan kedua sendiri dan tidak akujanji anak guamnya. Menurut peguam terpelajar itu lagi, plaintif kedua dalam suratnya mengemukakan dokumen-dokumen

yang berkenaan jelas menyatakan dokumen-dokumen tersebut dikemukakan atas akujanji defendan kedua. Dengan yang demikian, beliau menegaskan tindakan plaintif menerima dokumen-dokumen tersebut memperkuatkan hujahnya sedemikian.

[17] Setelah mengamati surat defendan kedua bertarikh 5 Februari 1998 tersebut saya tidak dapat menerima penghujahan pihak plaintif. Fakta kes jelas menunjukkan pihak-pihak sedar bahawa akujanji tersebut telah diberikan bagi mengatasi Fasal 5.3 dan 6.2 perjanjian jual beli tanah berkenaan yang menetapkan bahawa dokumen-dokumen tersebut hanya akan diserahkan oleh peguamcara plaintif pertama kepada peguamcara defendan pertama setelah penerimaan baki harga belian. Oleh itu plaintif kedua, selaku peguamcara plaintif pertama sepatutnya mengetahui semasa akujanji tersebut diberikan baki harga jualan itu sebanyak RM 540,000 masih belum berada dalam tangan defendan kedua yang menyebabkan defendan kedua mengeluarkan akujanji yang dimaksudkan bagi pihak anak guamnya.

[18] Pada pendapat saya, defendan kedua memang menyedari hakikat ini. Dia tidak boleh memberikan apa-apa akujanji atas sifatnya sendiri bagi pembayaran wang yang masih belum berada di tangannya. Oleh itu, saya mendapati defendan kedua telah dengan betul menyatakan dalam surat tersebut bahawa mereka memberikan akujanji untuk membuat bayaran tersebut bagi pihak anak guamnya. Dengan lain-lain perkataan, akujanji yang diberikan oleh defendan kedua dalam surat yang dimaksudkan itu tidaklah merupakan akujanji mereka sendiri tetapi telah diberikan sebagai ejen anak guamnya. Akujanji yang diberikannya itu adalah tertakluk kepada pembayaran jumlah tersebut oleh klien mereka. Defendan kedua akan hanya boleh dipertanggungkan di bawah akujanji yang diberikan itu jika wang tersebut telah berada dalam tangannya tetapi gagal menyerahkannya kepada pihak plaintif.

[19] Setelah memutuskan akujanji yang dimaksudkan itu bukannya akujanji defendan kedua secara sendiri, maka dengan cara yang sama defendan kedua tidak mempunyai apa-apa obligasi untuk menunaikan akujanji tersebut atas kapasitinya sendiri. Kesannya pada pendapat saya tuntutan plaintif terhadap defendan kedua sudah semestinya gagal atas alasan ini sahaja tanpa perlu menimbangkan isu-isu lain yang dibangkitkan oleh pihak-pihak.

[20] Atas alasan-alasan tersebut di atas, tuntutan plaintif terhadap defendan kedua ditolak dengan kos.

Tuntutan plaintif terhadap defendan kedua ditolak dengan kos.

Reported by Sally Kee